

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 1 6 日

鳥取地方裁判所米子支部

裁判所書記官 西 村 哲 弥

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 7 月 7 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 7 年 7 月 1 4 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 7 月 1 6 日 午後 1 時 1 0 分 鳥取地方裁判所米子支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 8 月 5 日 午前 1 0 時 0 0 分 鳥取地方裁判所米子支部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 （１）当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 （２）銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限（民事執行規則 3 3 条）	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 6 月 1 6 日から当庁地裁書記官室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	4,720,000 3,776,000	一括	944,000	94,881	0
1	1,300,000				
2	3,420,000				
備考					

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 米子市今在家字屋敷 |
| | 地 番 | 3 3 3 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 2. 0 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 米子市今在家字屋敷 3 3 3 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 3 3 3 番 2 の 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ソーラーパネル板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 0. 4 3 平方メートル
2 階 5 0. 4 3 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 4月24日

鳥取地方裁判所米子支部

裁判所書記官 西 村 哲 弥

1 不動産の表示

【物件番号1、2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1、2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

物件番号2の建物所有者が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地（地番333番）及び隣地（地番335番）との境界は不明確である。

《 注 意 書 》

1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。

2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。

3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。

4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 米子市今在家字屋敷 |
| | 地 番 | 3 3 3 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 2. 0 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 米子市今在家字屋敷 3 3 3 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 3 3 3 番 2 の 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ソーラーパネル板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 0. 4 3 平方メートル
2 階 5 0. 4 3 平方メートル |



令和 7年(ケ)第 4号
令和 7年 2月21日受理
令和 7年 3月26日提出

現況調査報告書

鳥取地方裁判所 米子支部

執行官 山 野 剛 司

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 米子市今在家字屋敷
地 番 3 3 3 番 2
地 目 宅地
地 積 2 1 2 . 0 3 平方メートル
所有者 B

2 所 在 米子市今在家字屋敷 3 3 3 番地 2
家屋 番号 3 3 3 番 2 の 1
種 類 居宅
構 造 木造ソーラーパネル板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 0 . 4 3 平方メートル
2 階 5 0 . 4 3 平方メートル
所有者 A

不動産の表示	『物件目録』のとおり			
住居表示	(住居表示未実施)			
土地	物件1			
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)			
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐			
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☒ 物件2建物所有者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☒ 『占有者及び占有権原』のとおり			
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は『目的外建物の概況』のとおり)			
その他の事項				
建物	物件2			
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる(☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:			
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類: 構造: 床面積:			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居(空き家)として使用している ☐ 『占有者及び占有権原』のとおり			
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は『目的外土地の概況』のとおり)			
その他の事項				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日			
土地建物の位置関係	☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	■物件2建物所有者 ☐	
占有状況	■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(☐ (占有者) ■物件1土地所有者 (☐))の陳述／ ☐ 提示文書(☐)の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期	平成25年 4月 2日 (建物新築年月日)	
最初の契約日	明確な契約なし	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種類別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 (☐)
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 (☐)
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		
執行官の意見	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ B (本件土地所有者)	1 私は物件1土地の所有者です。この土地に建っている物件2建物の所有者は私の子のAです。この建物にはAが住んでいましたが、現在は誰も住んでいません。なお、私の土地にAの建物が建っていることについて地代等の金銭のやり取りはありません。 2 この土地は私が所有する隣地333番をAの建物の敷地として利用するために一部分筆したものです。 物件1土地の接面道路は西側の公道ですが、水路が介在しています。さらに水路と公道の間に狭い私有地(334番)があるとのことですが、明らかに舗装された道になっていますのでそのことは知りませんでした。なお、昔は物件1土地、333番土地、当該私有地、当該公道、さらに西側の各土地の一体を本家が所有していました。その後土地が分れて行きましたが、その過程で当該私有地が残ったままの状態公道となったのかもしれない。 3 西側の公道とにある水路に置いている鉄板について、役場からは容易に移動できる鉄板であれば、占用許可は不要であると聞いています。 4 建物には住むうえでの不具合は特にはないと思います。建物には太陽光発電システムがあり、カーポートの屋根にもソーラーパネルがあります。また、建物には給湯機が設置されています。 5 建物内のリビング、ダイニング、玄関ホール、廊下、2階の洋室3部屋は床暖房になっています。また、建物内には換気システムがあります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 各物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況から2、3枚目記載のとおり認めた。
- 2 本件建物には太陽光発電システムがあり、屋根がソーラーパネル板葺である。カーポートにもソーラーパネルが設置されている。建物にはヒートポンプ給湯機が設置されている。建物に換気システムがある。
- 3 建物には目視による限り特段の不具合は見受けられなかったが、2階洋室角のクロスに隙間が生じている箇所があり、玄関ホールとリビング・ダイニングとの2枚扉のうち1枚の扉が開閉できない。
- 4 本件土地の西側は一見、水路（幅約0.8メートル）を挟んで公衆用道路があるものと思われたが公図によれば水路と公衆用道路との間に私有地の334番土地（地目：畑）が介在している。ただし評価人の調査によれば、334番土地を含んで建築基準法第42条2項道路（幅員約2.8メートル）になっているとのことであり、建物の建築及び通行には支障はないものと思われる。当該水路に架けられている鉄板について、評価人の調査によれば、現状の鉄板程度のものであれば、占用許可は不要とのことである。
- 5 本件土地の西側の水路に接する部分2か所に境界標が設置されており、水路との境界は明瞭である。その他の部分については境界標が設置されていないため、隣地333番及び335番との境界は不明である。なお、本件建物の北東側にある物置（工作物）が隣地333番地上にかかっている（写真②参照）。
- 6 本件土地南側にカーポート（約5×4メートル）が設置されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 7年 3月 4日(火) 11:35-11:41	物件所在地	外観による占有調査 接面道路調査 写真撮影
令和 7年 3月 4日(火) 12:50-12:54	鳥取地方法務局 米子支局	隣接地の登記事項調査
令和 7年 3月18日(火) 10:55-12:17	物件所在地	関係人に面談 立入調査(評価人同行) 写真撮影

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

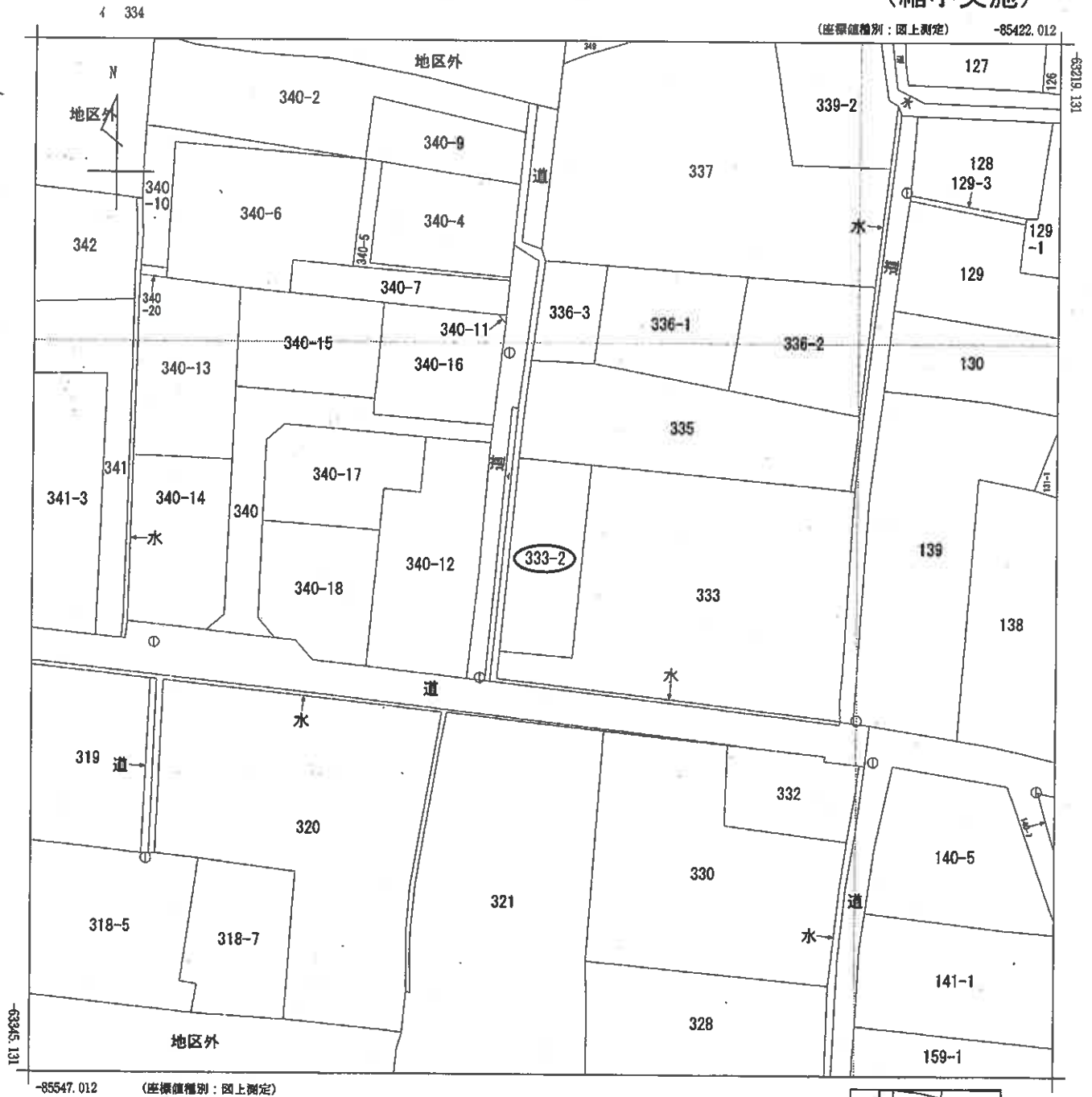
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(公図の写し)

(縮小実施)



請求部分	所在地	米子市今在家字屋敷				地番	333番2			
出力尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)	昭和51年11月19日			補記事項	

請求番号：5-1
(1/1)

(7 枚目)

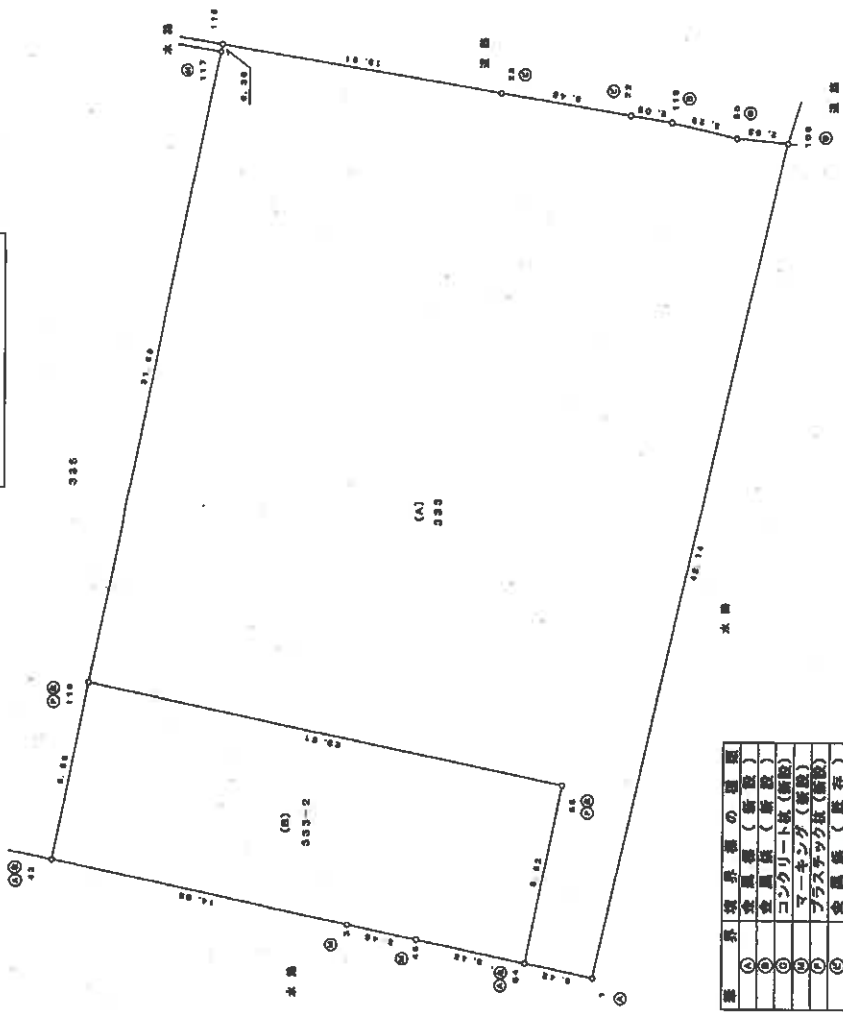
登記年月日：平成24年10月10日

地積測量図

地番	333-2
土地の所在	米子市今在家字屋敷

地図番号 J1 32-2

(1/2)



境界線の種類	距離
① 境界線 (新設)	1.00
② 境界線 (新設)	1.00
③ コンクリート板 (新設)	1.00
④ マーキング (新設)	1.00
⑤ プラスチック板 (新設)	1.00
⑥ 境界線 (既存)	1.00
⑦ 境界線 (既存)	1.00

測量年月日 平成24年9月19日
報告書番号 4103712

作製者	土地家屋調査士	申請人		縮尺	1/250
24.10.3					
(平成 年 月 日)					

登記年月日：平成25年4月12日

各階平面図	建物各階平面図
-------	---------

家屋番号 333番2a1

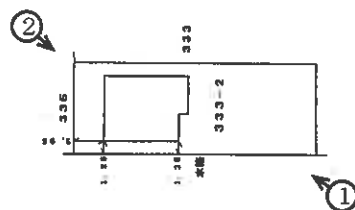
建物の所在 米子市今在家字屋敷333番地2

1階, 2階 (各階同型階)



求積表

6.421 x	7.331 =	47.072361
3.681 x	0.910 =	3.350810
合計		50.423171
床面積		50.43㎡



作成者 土地家屋調査士

(平成 年 月 日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

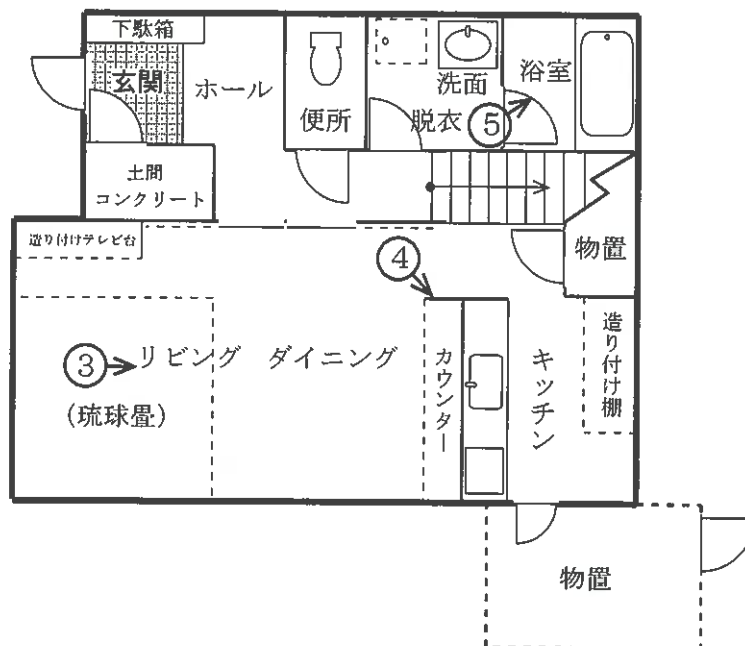
(鳥取県土地家屋調査士会所属)

建物間取図

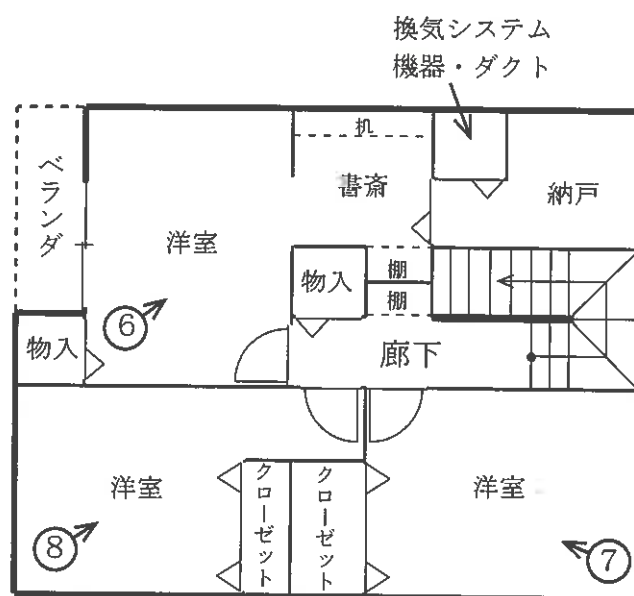


②～⑧写真撮影場所

1 階



2 階



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



令和 7 年（ケ）第 4 号
令和 7 年 3 月 18 日現地調査
令和 7 年 4 月 7 日評価

鳥取地方裁判所米子支部 御中

評 価 書

評価人（不動産鑑定士）

谷口 敬雄

第 1 評価額

一 括 価 格	
金4,720,000円	
内 訳 価 格	
物件番号1(土地)	金1,300,000円
物件番号2(建物)	金3,420,000円

- ① 一括価格は、上記各物件について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 土地の内訳価格：土地価格から建物のための土地利用権等価格を控除した価格。
建物の内訳価格：建物価格に土地利用権等価格を加算した価格。

第 2 評価の条件

1. 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、物件の種類及び品質の不適合について債務者（売主）に担保責任はないこと）等の特殊性を反映させた価格である。
2. 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降に発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
3. 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
4. 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載の無い事項については、ほぼ登記簿記載と同じ

物件 番号	所 在 等	登 記	現 況
1 (土地)	所 地 在 地 地 番 地 地 目 積	米子市今在家字屋敷 333番2 宅地 212.03㎡	
2 (建物)	所 家 在 地 屋 番 種 種 号 構 構 類 床 面 造 積	米子市今在家字屋敷333番地2 333番2の1 居宅 木造ソーラーパネル板ぶき2階建 1階 50.43㎡ 2階 50.43㎡ 延 100.86㎡	延

物件 番号	特 記 事 項

第4 目的物件の位置・環境等

1. 土地の概況及び利用状況等 (物件番号 1)

位 置 ・ 交 通 (およその道路距離)	J R山陰本線 伯耆大山 駅 南東 方 約 950 m 今在家入口 バス停 南西 方 約 500 m
付 近 の 状 況	米子市郊外の農家住宅が多く建ち並び、一般住宅も見られる住宅地域である。
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 : 市街化調整区域 用 途 地 域 : 記載無 建 蔽 率 : 70% 容 積 率 : 400% 防 火 規 制 : 無指定 ※ 市街化調整区域内の物件であり、原則として建物の建築、居住者の交替あるいは用途の変更については、都市計画法上の許可が必要である。
画 地 条 件 (間口＝接道長さ) (奥行＝最大奥行)	地 積 : 212.03㎡ 接道状況 : 中間画地 間 口 : 約 24.0m そ の 他 : ほぼ平坦地 奥 行 : 約 9.0m 形 状 : ほぼ長方形
接 面 道 路 状 況	西 側, 幅員約 2.8m 道路, 舗装有, 道路との高低差 ±0～+0.2m ※ 上記道路は、建築基準法第42条第2項道路である。
土 地 の 利 用 状 況 等	現 状 : 後記目的建物が存する。 目的外建物 : 無
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : 有 ガ ス 配 管 : 無 集 落 排 水 : 有 (注) 供給処理施設における「有」とは、目的物件の前面道路に当該施設の施設管が通っており、通常の費用で敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「無」とは、目的物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。
特 記 事 項	下水道は、目的土地と同一所有者の隣接地(所在及び地番:米子市今在家字屋敷333番)から引き込んでいる。西側道路には下水道管が敷設されている。 目的土地と道路(第三者名義の細長い土地を含む)との間には水路(幅約0.8m)が介在しており、同水路に鉄板(幅約7.3m)を架設して目的土地に出入りしている。米子市によれば、架設されているのが鉄板であれば、水路(法定外公共物)の占用許可は出していないと思われるとのことである。 上記の細長い土地(所在及び地番:米子市今在家字屋敷334番, 地目:畑, 地積:24㎡)は、事実上道路の一部になっていると思われる。 周知の埋蔵文化財包蔵地に隣接するとのことである。 目的土地は、セットバックを要する。

2. 建物の概況及び利用状況（物件番号2）

区 分	主である建物						
建築時期及び 残存耐用年数	建築時（登記簿記載）：平成25年4月 増改築無 経過年数：約 12年 経済的残存耐用年数：約 18年						
仕 様	構 造：木造、2階建 屋 根：ソーラーパネル板ぶき 設 備：電磁調理器、家庭用ヒートポンプ給湯機、床暖房、太陽光発電システム（ソーラーパネル）、換気システム、防犯警報装置器 その他：水洗（下水道接続）、ベランダ、カーポート（ソーラーパネル付）、物置（工作物）、植栽、飛石						
床面積（現況）	<table> <tr> <td>1階</td><td>50.43㎡</td></tr> <tr> <td>2階</td><td>50.43㎡</td></tr> <tr> <td>延</td><td>100.86㎡</td></tr> </table>	1階	50.43㎡	2階	50.43㎡	延	100.86㎡
1階	50.43㎡						
2階	50.43㎡						
延	100.86㎡						
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：現況調査報告書の「建物間取図」のとおり。						
品 等	優る						
保守管理の状態	やや劣る						
建物の利用状況	現地調査日時点では、所有者が占有管理している。						
特記事項	物置（工作物）が隣接地（所在及び地番：米子市今在家字屋敷333番）にはみ出ている。 穴のあいたドアや動かなくなった引戸が認められた。また、クロスの仕上げが悪く隙間が見られる箇所がある。						

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

1-1. 土地（物件番号 1）

更地価格を算出し、これに建付減価補正を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 * a	個別格差 * b	地 積	建付減価 補正 * c	建付地価格 ① (万円未満四捨五入)
1	16,600円/㎡	× 0.86	× 212.03㎡	× 0.95	= 2,880,000円
計			= 212.03㎡		= 2,880,000円

*a 標準画地価格

地価公示標準地等の価格を規準とした価格を参考とし、周辺地域の取引事例を検討のうえ、標準画地価格を査定した。

<地価公示標準地価格からの規準>

番 号	地価公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	規準とした価格
米子-16	16,600円/㎡	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	= 16,600円/㎡

◇時点修正 : 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率

◇標準化補正 : 必要なし。

◇地域格差 : 街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等を考量のうえ、格差率を査定した。

*b 個別格差

要 因	率
幅員	0.98
下水道	0.96
奥行短小	0.97
水路等介在	0.95
セットバック要	0.99
相乗積	0.86

*c 建付減価補正 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

1－2. 建物 (物件番号 2)

物件 番号	再調達原価 * d	現況延床面積	現価率 * e	建物価格 ② (万円未満四捨五入)
2	226,000円/㎡	× 100.86㎡	× 0.287	= 6,540,000円
計				= 6,540,000円

*d 再調達原価 : 建物建築費の推移動向等を考慮した、目的建物を再建築する場合の標準的な建築費。

*e 現価率 : 建築時から価格時点までの減価の程度を考慮し、耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用して現価率を査定した。

物件 番号	経過年数	経済的残 存耐用年 数	残価率	手 法	耐用年数に 基づく方法に よる現価率	観察減価に よる補正率	現価率
2	12年	18年	0.05	定率法	0.30171	× 0.95	= 0.287

2. 評価額の決定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して下記のとおり評価額を決定した。

2-1. 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (1-1. ①)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 ③ (万円未満四捨五入)
1	2,880,000円	× 0.10	使用借権	= 290,000円
計	2,880,000円			= 290,000円

2-2. 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (1-1. ①) (1-2. ②)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (2-1. ③)	占有減 価修正 * f	市場性 修 正 * g	競売市 場修正 * h	評 価 額 (万円未満四捨五入)
1 (土地)	(2,880,000円	－ 290,000円)	/	× 1.00	× 0.5	= 1,300,000円
2 (建物)	(6,540,000円	＋ 290,000円)				× 1.00
一括価格(上記合計)						= 4,720,000円

* f 占有減価修正 : 必要なし。

* g 市場性修正 : 必要なし。

* h 競売市場修正 : 2 ページ記載の不動産競売市場の特殊性等を考量のうえ、査定した。

第 6 参考価格資料

* 地価公示標準地

番 号 : 米子ー 1 6
所 在 : 米子市今在家字宇戸口 1 3 7 番
位 置 : J R 山陰本線伯耆大山駅南東方 1km
価 格 : 16,600 円/㎡
価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日
地 積 : 420㎡
接 面 街 路 : 南 4 m 市道
供 給 処 理 施 設 : 水道・下水
用 途 地 域 : 市街化調整区域
建 蔽 率 70%
容 積 率 400%
地 域 の 概 要 : 農家住宅が多く建ち並ぶ既成住宅地域

(注) ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた価格とは、その性質上異なる額である。

第 7 附属資料

位置図

周辺概況図 (正本のみに添付)

公図 (法務局備付)

地積測量図 (法務局備付)

建物図面 (法務局備付)

土地建物位置関係図

位置図

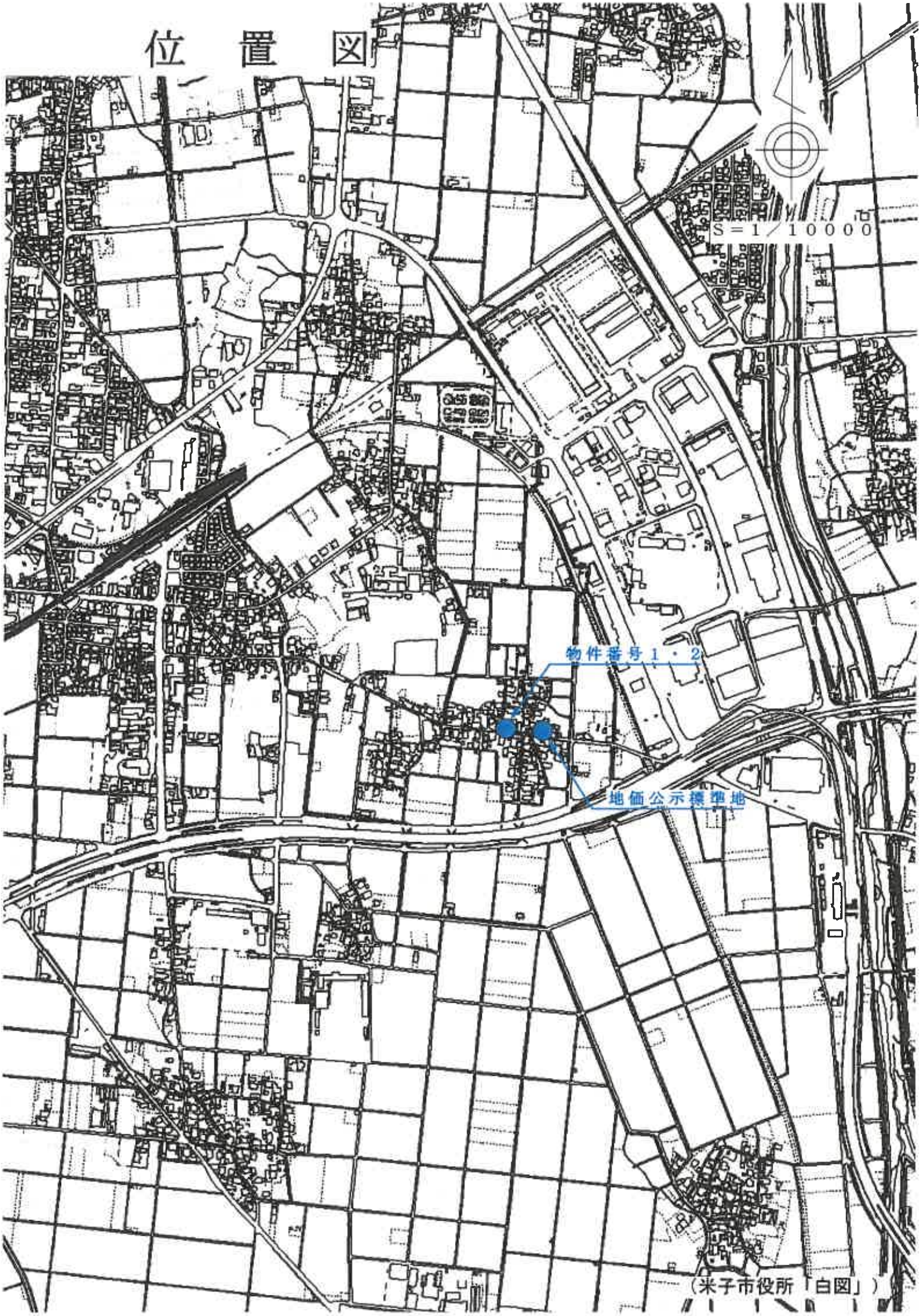


S = 1 / 10000

物件番号 1・2

地価公示標準地

(米子市役所「白図」)



公 図

値種別：図上測定



S = 1 / 500



(座標値種別：図上測定)

地番

登記年月日：平成24年10月10日

地積測量図

物件番号 1 (1/2)

地積測量図

地番	333-2
土地の所在	米子市今在家字屋敷

地図番号 J1 32-2

(1/2)



測量員名の範囲	
①	測量員 (測量)
②	測量員 (測量)
③	測量員 (測量)
④	測量員 (測量)
⑤	測量員 (測量)
⑥	測量員 (測量)
⑦	測量員 (測量)
⑧	測量員 (測量)
⑨	測量員 (測量)
⑩	測量員 (測量)
⑪	測量員 (測量)
⑫	測量員 (測量)
⑬	測量員 (測量)
⑭	測量員 (測量)
⑮	測量員 (測量)
⑯	測量員 (測量)
⑰	測量員 (測量)
⑱	測量員 (測量)
⑲	測量員 (測量)
⑳	測量員 (測量)
㉑	測量員 (測量)
㉒	測量員 (測量)
㉓	測量員 (測量)
㉔	測量員 (測量)
㉕	測量員 (測量)
㉖	測量員 (測量)
㉗	測量員 (測量)
㉘	測量員 (測量)
㉙	測量員 (測量)
㉚	測量員 (測量)
㉛	測量員 (測量)
㉜	測量員 (測量)
㉝	測量員 (測量)
㉞	測量員 (測量)
㉟	測量員 (測量)
㊱	測量員 (測量)
㊲	測量員 (測量)
㊳	測量員 (測量)
㊴	測量員 (測量)
㊵	測量員 (測量)
㊶	測量員 (測量)
㊷	測量員 (測量)
㊸	測量員 (測量)
㊹	測量員 (測量)
㊺	測量員 (測量)
㊻	測量員 (測量)
㊼	測量員 (測量)
㊽	測量員 (測量)
㊾	測量員 (測量)
㊿	測量員 (測量)

測量年月日 平成24年9月19日
報告書番号 4103712

作製者	24.10.3	平成 年 月 日 (作成)
申請人		
縮尺	1/250	

登記年月日：平成25年4月12日

建物図面

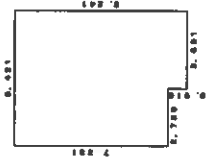
各階平面図

物件番号 2

建物図面
各階平面図

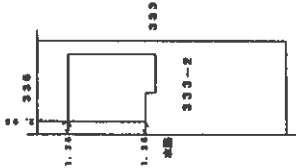
家屋番号	333番2a1
建物の所在	米子市今在家字屋敷333番地2

1階, 2階 (各階同型階)



求積表

6.421 × 7.331 =	47.072351
3.691 × 0.910 =	3.358810
合計	50.431161
床面積	50.43㎡



作成者	〒 年 月 日作成	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	-----------	----------	-----	----------

(鳥取県土地家屋調査士会所属)

参 考 事 項

■供給処理施設について

上水道、下水道(農業集落排水等を含む)、ガス配管については、目的土地を建物の敷地として利用する場合に必要な設備であり、当該土地上にどういふ建物を建築するかによってその引込管の口径、口数も異なるが、地域によっては、管理者が敷地内への引込の情報は個人情報であるという立場で公開しない場合もある。また、管理者が保有する引込情報が必ずしも正確ではないこともあり、敷地内への引込の情報を管理者から得て確認ができ、敷地内への水道メーターの設置、汚水枀の設置、ガスメーターの設置がそれぞれなされていても、既設の敷地内配管が直ちに利用可能な状態であるかどうかは専門業者でなければ確認は不可能であることに注意を要する。前面道路に配管がある場合に通常必要となる引込費用は、この種の経費の中で最低限の経費であり、買受人が土地あるいは建物を購入した場合に通常必要となる費用と考えられることから、目的物件の評価額にそもそも影響を与えるものではないと言え、土地の評価額から明示的に控除すべき費用ではないと考えられる。

■建物の付帯設備

建物に付属する各種住宅設備については、例えば、電気、給湯器、浄化槽等建物内の各種設備が稼働可能な状態にあるかどうかまでを評価人が調べることは困難であり、また、電気が止められている場合には電気設備をチェックすることは不可能であるため、当該設備等が稼働可能な状態であるかどうかを保証できない。

■地価公示標準地等からの規準

標準画地価格を評定する際は、国が公示する地価公示標準地の公示価格あるいは鳥取県が告示する地価調査基準地の標準価格を規準とする。ただし、規準できない場合もある。

■標準画地価格

目的土地が属する地域の標準的な画地の価格。

■目的土地の個別格差

目的土地の個別的要因(街路、交通接近、環境、画地、行政的、その他)が、標準的な画地の個別的要因と異なる場合の格差。

■建付減価補正

目的土地上の建物が一般的あるいは合理的な利用状況でない場合等に、その敷地が更地と比較して市場性が劣る場合の補正。

■占有減価修正

目的物件に占有者がいるため目的物件の需要が減退し、売却が困難になる場合に行う修正。

■市場性修正

目的物件の価格査定に当たり、個別的な要因を考慮してもなお目的物件の需要が限定されるなど、売却が困難な場合に行う修正。

■競売市場修正

競売という特殊な市場において、買受人が負担することとなるリスクを考慮した修正。